



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Lage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-SLa-69451

3 Zimmer in ausgesuchter Lage - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

350.000,00 €

Kaufpreis pro m²

4.301,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
Exposé inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	81,0 m²
Grundstücksfläche	2.067,0 m²
Gesamtfläche	84,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.11.2028
Energiekennwert	97 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	22.11.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Treue Weiber, Reben und Romantik...

...so lautet der Slogan der Stadt Weinsberg, die mit knapp 12.000 Einwohnern unweit der Großstadt Heilbronn das Tor zum Weinsberger Tal darstellt. Mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, der Branchenvielfalt, der vom Weinbau geprägten idyllischen Landschaft und ihrer idealen Infrastruktur ist die Stadt Weinsberg nicht nur ein attraktiver Wohnort und touristisches Highlight, sondern auch ein ausgezeichnete Unternehmensstandort.

Weinsberg bietet ein hervorragendes Umfeld für Jung und Alt. So sind Kindergärten, sämtliche Schularten, einschließlich Gymnasium, die städtische Musikschule und die Stadtbücherei ebenso selbstverständlich wie ein Jugendhaus, eine Begegnungsstätte für Senioren sowie ein Alten- und Pflegeheim. Großzügige Erholungs- und Freizeitanlagen und das moderne Freibad runden das Angebot ab. Der Wein- und Rosenrundweg oder auch der historische Stadtrundgang sind besondere Attraktionen, die allein schon einen Besuch wert sind.

Die charmante Wohngegend am Rande von Weinsberg zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, ideal für Immobilieninteressenten, die eine harmonische Balance zwischen Stadtleben und Natur suchen. Die nahegelegenen Spielplätze bieten Kindern abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und den Erwachsenen entspannte Aufenthaltsorte im Grünen.

In unmittelbarer Nähe sorgt der Naherholungspark Alte Ziegelei für erholsame Spaziergänge und bietet eine Oase der Ruhe, welche die Natur direkt vor die Haustür bringt. Für Familien mit jungen Kindern ist der Kindergarten in einem gemütlichen Spaziergang erreichbar, was den morgendlichen Alltag erleichtert.

Der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden, mit Bushaltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen gewährleistet ist. Für den Individualverkehr bieten die naheliegenden Autobahnen A6 und A81 eine hervorragende Anbindung, die weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt sind, was Pendlern eine mühelose Anreise ermöglicht.

Für internationale Reisen ist der nächste Flughafen Stuttgart etwa eine Autostunde entfernt, somit öffnet sich die Welt auch für Geschäftsreisen oder Urlaubspläne. Insgesamt schafft die Umgebung mit gut ausgebauter Infrastruktur und Freizeitangeboten optimale Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Leben, vor allem für diejenigen, die in ein neues Zuhause investieren möchten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Drei Zimmer - das geht immer!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn möchte Ihnen heute diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Wohnhauses vorstellen, welches sich in einer charmanten Wohngegend am Rande von Weinsberg befindet.

Das Gebäude beheimatet insgesamt 6 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1999 in massiver Bauweise erstellt. Zur angepriesenen Immobilie gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss und ein gemeinschaftlicher Spielplatz für den Nachwuchs.

Dieser Wohnraum verfügt auf knapp 81 m² über ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Ost-Balkon, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC.

Pflegeleichtes PVC schmückt die Fußböden, die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach-verglast, beheizt wird das Objekt mit einer Gasetagenheizung.

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten: 81,86 €, davon gehen 47,25 € in die Rücklage.
Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 232,71 €.
Monatlich werden 315,00 € abgebucht, hiervon trägt 232,71 € der Mieter.**

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 12.9.2024 : 57.264,16 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 3.774,74 €. Momentan generiert sich eine Kaltmiete von 11.400 Euro im Jahr.

Zur Wahrung der Privatsphäre sind Innenbilder der Wohnung gestaged, wir bitten dies zu beachten.

Hereinkommen, leben und genießen - In diesen vier Wänden wird sich jedermann wohlfühlen!

Ausstattung

Home sweet Home

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Hier finden Sie an der Garderobe Platz für Jacken und Mäntel, auch sind hier Taschen und Schuhe perfekt aufgeräumt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Rechter Hand erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, der Laminat in warmer Holzoptik trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.

Ihre neue Terrasse gen Osten bietet Frischluftfanatiker und Sonnenanbetern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagsorgen vergessen können. Genießen Sie hier Ihre erste Tasse Kaffee am Morgen und beobachten Sie den Tag beim Erwachen.

Darf's ein wenig Sonne mehr sein? Dann genießen Sie Ihren sich anschließenden Garten oder die Grünanlage, die der Hausgemeinschaft frei zugänglich ist.

Die Küchenfee des Hauses wird sich über einen hellen, freundlichen Küchenraum freuen. Träumen Sie von einer Landhausküche oder einer top modernen Küche? Richten Sie sich ganz nach Ihrem Wunsch ein.

Das Tageslicht-Bad ist ausgestattet mit einer großen Badewanne, die zu Schaumbädern einlädt und einer Dusche, in der Sie sich erfrischen können, hier kann der Tag gut starten! Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist gelegt, zusätzlich steht ein Trockenraum im Untergeschoss zur Verfügung.

Nebenan hält das große Schlafzimmer alle Möglichkeiten offen. Kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen oder ankleiden und stylen, hier haben Sie genügend Platz, laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Ein weiteres Zimmer bietet sich aufgrund der Größe als Kinderzimmer an, auch die Funktion als Gästezimmer oder Arbeitszimmer ist gegeben.

Ein Kellerraum zur Aufbewahrung selten genutzter Gegenstände, der gemeinschaftlichen Fahrradraum und den Tiefgaragenstellplatz für Ihren PKW befinden sich im Untergeschoss. Dieser ist breiter ausgelegt, sodass sogar Menschen mit Gehbeschwerden oder im Rollstuhl genügend Platz zum Aussteigen haben.

Diese Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen und verspricht entspannte Stunden - verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn***

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

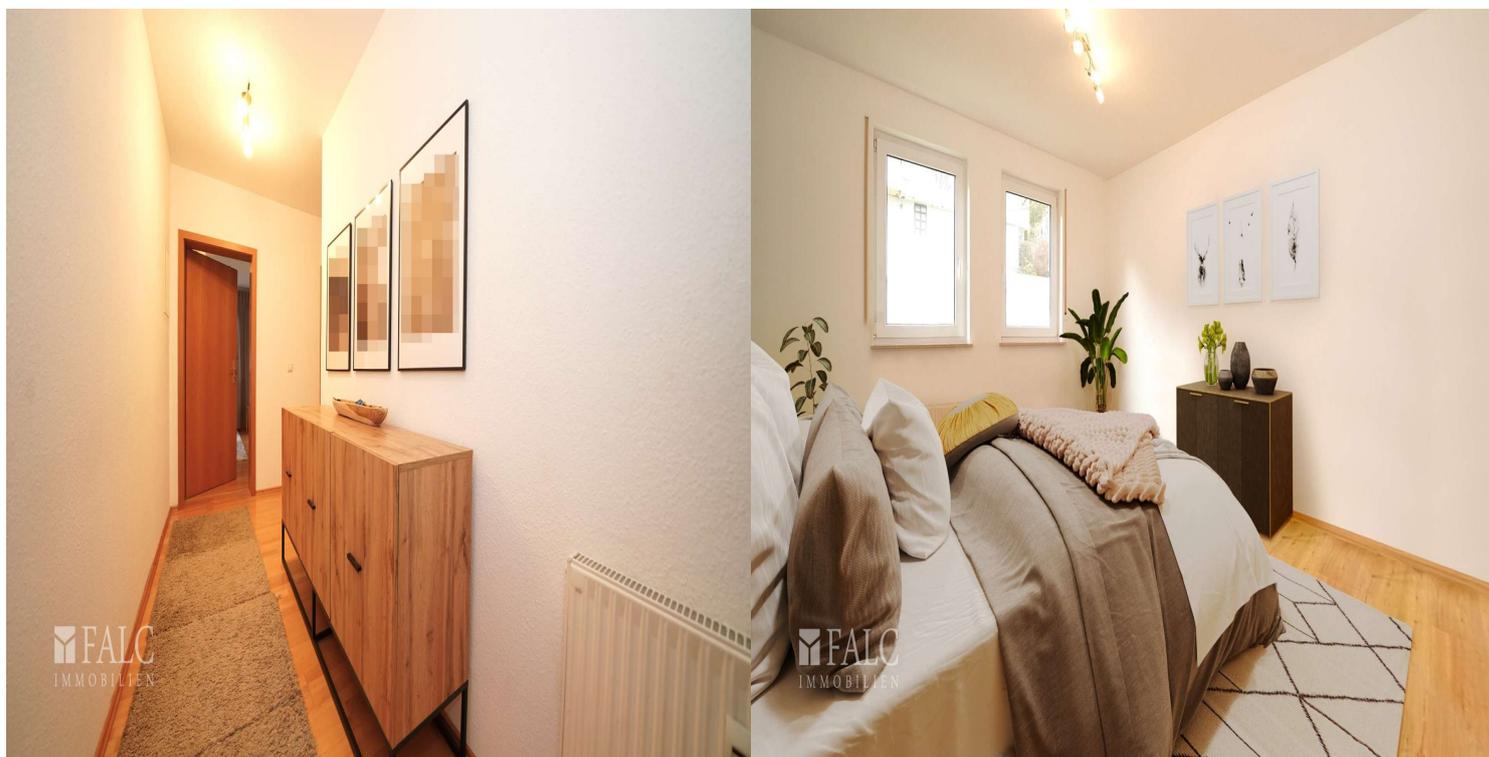
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

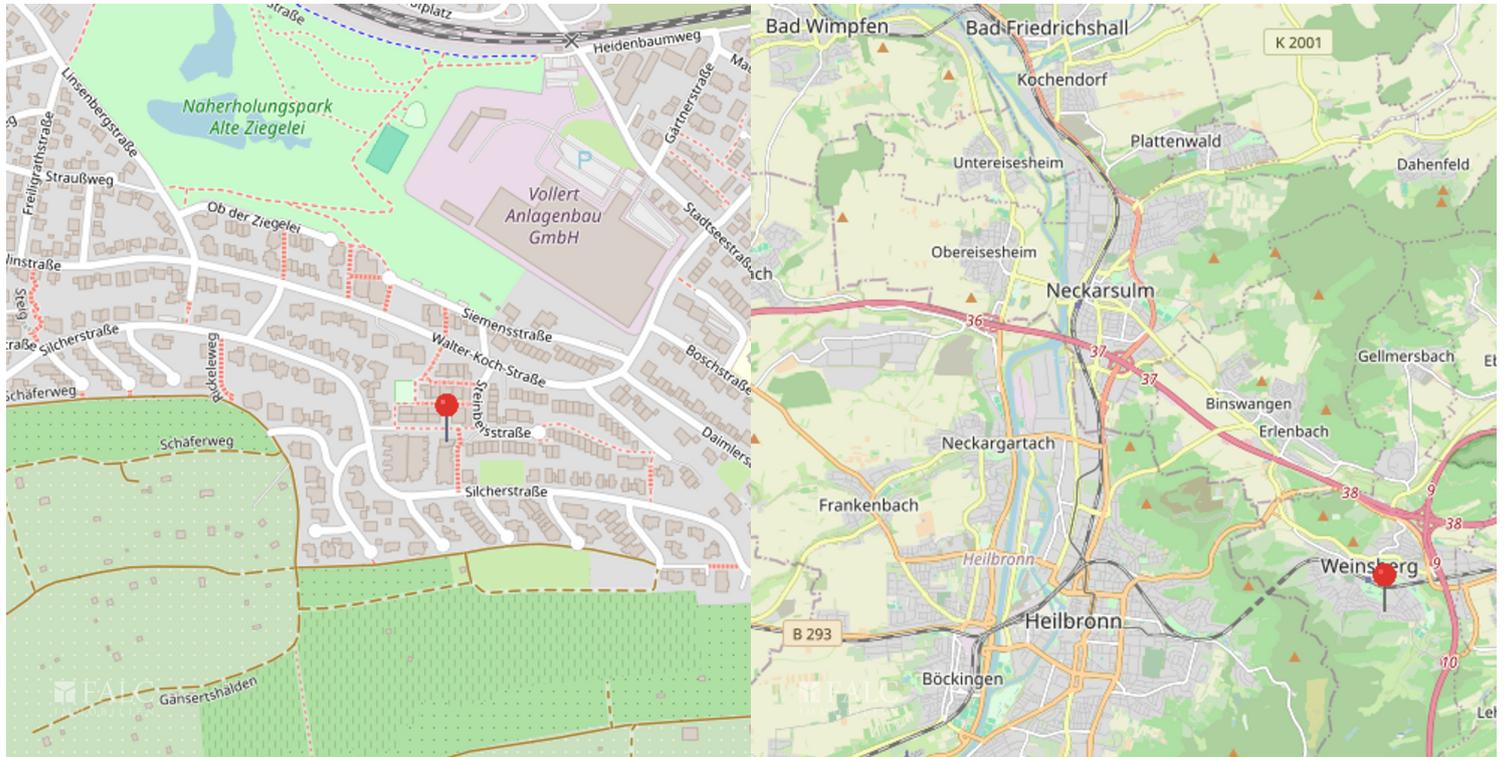
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

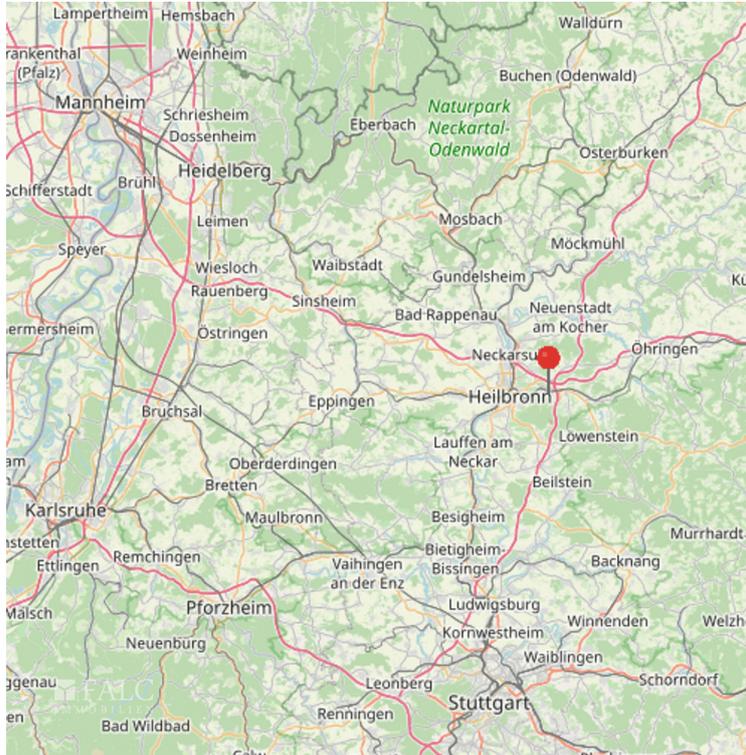
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Ebene E1



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)